

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU ANII ÎNCHEIAȚI LA 31 DECEMBRIE 2007 SI 31 DECEMBRIE 2008**  
 (toate sumele sunt exprimate in lei, dacă nu este specificat altfel)



	<b>Anul încheiat la</b> <b>31 decembrie</b> <b>2007</b>	<b>Anul încheiat la</b> <b>31 decembrie</b> <b>2008</b>
<b>A FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE</b>		
- incasari din vanzare de bunuri si prestare de servicii	90.052.811	112.725.949
-		
- plati catre furnizorii de bunuri si servicii	(45.356.807)	(70.535.075)
- plati salarii si contributii salarii	(5.540.703)	(7.105.604)
- alte impozite si taxe, inclusiv impozit profit	(6.438.293)	(8.090.409)
- alte incasari legate de activitatea de exploatare	400.377	18.225.914
- alte plati legate de activitatea de exploatare	(314.497)	(255.759)
<b>Numerar net generat din activitatea de exploatare</b>	<b>32.802.888</b>	<b>44.965.016</b>
<b>B FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE</b>		
- incasari din emisiune de actiuni si alte operatiuni de capital	-	14.464.377
- plati pentru achizitia sau rascump de actiuni ale societatii	-	-
- utilizare linii de credit si alte imprumuturi	48.525.586	6.866.900
- rambursari de credite si alte imprumuturi	(3.032.130)	(8.251.297)
- plati de leasing financiar	-	-
- incasari din dobanzi	93.357	886.799
- plati dobanzi	(3.787.141)	(7.236.104)
- dividende platite	(4.911.462)	(2.019.812)
- incasari garantii	1.122	4.882
- plati restituire garantii	(93.007)	(221.926)
- alte incasari financiare	135.921	79.227
- alte plati financiare	(93.418)	(50.352)
<b>Numerar net generat din activitatea de finantare</b>	<b>36.838.828</b>	<b>4.522.694</b>
<b>C FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII</b>		
- plati pentru cumpararea de active imobilizate	(69.561.672)	(48.209.136)
- incasari din vanzarea de active imobilizate	-	-
- plati pentru achizitia de imobilizari financiare	(14.300)	-
- incasari din vanzare de imobilizari financiare	-	-
- plati avansuri si imprumuturi catre alte parti	-	-
- incasari din ramburs avans si imprumuturi de la alte parti	-	-
- <b>Numerar net generat din activități de investiții</b>	<b>(69.575.972)</b>	<b>(48.209.136)</b>
<b>TOTAL FLUXURI NETE DE NUMERAR (A+B+C)</b>	<b>65.744</b>	<b>1.278.574</b>
<b>Disponibilități la 1 Ianuarie 2007 / 2008</b>	<b>1.502.100</b>	<b>1.567.844</b>
<b>Disponibilități la 31 Decembrie 2007 / 2008</b>	<b>1.567.844</b>	<b>2.846.418</b>

Carmen Adamescu  
 Presedinte C.A.



Marina Leu  
 Director Economic

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.  
 NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE  
 PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

SITUATIA CAPITALURILOR PROPRII

Element al capitalului propriu	Sold la		Cresteri		Reduceri		Sold la
	1.01.2008	Total	prin transfer	Total	prin transfer	31.12.2008	
Capital subscris	5.207.303	2.236.417	2.236.417	-	-	-	7.443.720
Prime de aport	-	106.390.907	106.390.907	-	-	-	106.390.907
Rezerve din reevaluare	206.807.143	141.500.753	141.500.753	4.885.794	4.885.794	4.885.794	343.422.102
Rezerve legale	1.041.460	447.284	447.284	-	-	-	1.488.744
Rezeve reprezentand surplusul realizat din rezeve din reevaluare	13.022.232	4.885.794	4.885.794	-	-	-	17.908.026
Alte rezeve	812.412	-	-	-	-	-	812.412
Actiuni proprii	(14.578.999)	-	-	-	-	-	(14.578.999)
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat, respectiv pierderea neacoperită	4.682.963	1.765.744	1.765.744	-	-	-	6.448.707
Rezultatul reportat provenit din adoptarea IAS, mai puțin IAS 29	358.577	-	-	-	-	-	358.577
Rezultatul exercițiului	1.765.743	9.125.672	9.125.672	1.765.743	1.765.743	1.765.743	9.125.672
Repartizarea profitului	-	(447.284)	(447.284)	-	-	-	(447.284)
<b>Total</b>	<b>219.118.834</b>	<b>265.905.287</b>	<b>265.905.287</b>	<b>6.651.537</b>	<b>6.651.537</b>	<b>6.651.537</b>	<b>478.372.584</b>

Carmen Adamescu  
 Presedinte C.A.




Marina Leu  
 Director Economic




**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



**NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE**

**a) Imobilizări corporale**  
**COST**

	<u>Sold la</u> <u>1.01.2008</u>	<u>Creșteri</u>	<u>Reduceri</u>	<u>Sold la</u> <u>31.12.2008</u>
Terenuri	96.032.652	111.391.218		207.423.870
Construcții	133.308.834	211.282.807	27.725.963	316.865.678
Instalații tehnice și masini	22.777.632	33.660.886	13.124.570	43.313.948
Alte instalații, utilaje și mobilier	3.962.458	3.394.061	1.222.828	6.133.691
Avansuri și imobilizări corporale în curs	87.965.296	43.399.941	120.558.699	10.806.538
<b>Total</b>	<b>344.046.872</b>	<b>403.128.913</b>	<b>162.632.060</b>	<b>584.543.725</b>

**AMORTIZARE**

	<u>Sold la</u> <u>1.01.2008</u>	<u>Amortizarea înregistrată în cursul exercitiului</u>	<u>Reduceri</u>	<u>Sold la</u> <u>31.12.2008</u>
Terenuri	0	0	0	0
Construcții	13.161.211	14.564.750	27.725.961	0
Instalații tehnice și masini	6.869.453	5.756.064	12.625.517	0
Alte instalații, utilaje și mobilier	514.326	708.502	1.222.828	0
<b>Total</b>	<b>20.544.990</b>	<b>21.029.316</b>	<b>41.574.306</b>	<b>0</b>

**Valoarea netă contabilă**      **323.501.882**      **382.099.597**      **121.057.754**      **584.543.725**

**b) Imobilizări necorporale**

	<u>Sold la</u> <u>1.01.2008</u>	<u>Creșteri</u>	<u>Reduceri</u>	<u>Sold la</u> <u>31.12.2008</u>
<b>COST</b>				
Licente și programe informatice	209.854	540.679	0	750.533
<b>Total</b>	<b>208.854</b>	<b>540.679</b>	<b>0</b>	<b>750.533</b>

**AMORTIZARE**

	<u>Sold la</u> <u>1.01.2008</u>	<u>Amortizarea înregistrată în cursul exercitiului</u>	<u>Reduceri</u>	<u>Sold la</u> <u>31.12.2008</u>
Licente și programe informatice	128.899	82.886	0	211.785
<b>Total</b>	<b>128.899</b>	<b>82.886</b>	<b>0</b>	<b>211.785</b>

**Valoarea netă contabilă**      **80.955**      **457.793**      **0**      **538.748**

**c) Imobilizări financiare**

	<u>Sold la</u> <u>1.01.2008</u>	<u>Creșteri</u>	<u>Reduceri</u>	<u>Sold la</u> <u>31.12.2008</u>
Imobilizări financiare	299.444	121.849	108.489	312.804

Societatea calculează și înregistrează amortizarea activelor imobilizate folosind metoda liniară.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**



La 31.12.2008 a fost realizata reevaluarea imobilizarilor corporale –terenuri, constructii si utilaje si echipamente pentru cladiri. Reevaluarea a fost efectuata de catre un evaluator ANEVAR, valorile stabilite prin aceste rapoarte fiind urmatoarele:

	Valoare contabila RON	Valoare ramasa RON	Valoare justa RON	Diferenta RON
1.USC Bucuresti	107.548.385	94.563.090	124.672.625	+30.109.535
2. Parcare Unirea	94.162.947	92.201.219	92.201.219	0
3. USC Brasov	110.781.639	107.733.137	107.733.137	0

Pentru USC Bucuresti, valoarea justa stabilita a avut in vedere evaluarea in EUR realizata cu ocazia majorarii capitalului, ajustata la 31 decembrie 2008 functie de cursul RON/EUR, de plusul de valoare dat de punerea in folosinta a spatiului de la etajul 4 si de amortizarea cumulata la aceasta data. Valoarea terenului a tinut seama de asemenea de cursul RON / EUR. In cazul Parcarii Unirea si a USC Brasov, diferentele rezultate din reevaluare fiind nesemnificative, au fost pastrate valorile contabile nete (valoarea contabila initiala minus amortizarea cumulata).

In cursul anului 2008, au fost incheiate 3 contracte de leasing financiar pentru procurarea de autoturisme, in suma totala de 458.006 EUR. Durata contractelor de leasing este cuprinsa intre 2 si 3 ani.

Toate imobilizarile corporale ale societatii sunt libere de sarcini, cu exceptia cladirii USC Brasov, care este ipotecata in favoarea BCR, in cadrul contractului de credit ipotecar contractat pentru finantarea partiala a constructiei.

**NOTA 2. PROVIZIOANE**

Denumire provizion	<u>sold la 01.01.2008</u>	<u>transfer in cont/din cont</u>	<u>sold la 31.12.2008</u>
Provizioane pentru Impozite	<u>371.497</u>	<u>60.014</u>	<u>311.483</u>

Transferul din contul de provizioane in valoare de 60.014 lei este rezultatul recalcularii valorii provizionului pentru impozitul pe profitul amanat la data de 31.12.2008 .Acest provizion a aparut ca urmare a faptului ca societatea Unirea Shopping Center a aplicat facilitatea fiscala prevazuta de articolul 24 legea 571/2003 privind codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare ( in sensul ca a dedus cheltuielile cu amortizarea,echivalentul a 20 %din valoarea de intrare , la momentul punerii in functiune a mijloacelor fixe )

**NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI**

La 31 decembrie 2008 societatea a inregistrat un profit net in suma de 9.125.672 lei, din care suma de 447.284 lei se repartizeaza la fondul de rezerva legala iar suma de 8.678.388 lei se reporteaza in anul urmator, ca profit nerepartizat.

**NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

<u>31 decembrie</u>	<u>31 decembrie</u>
<u>2007</u>	<u>2008</u>

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**



1. Cifra de afaceri netă	71.109.140	94.581.296
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	53.768.205	81.314.669
3. Cheltuielile activității de bază	53.768.205	81.314.669
4. Cheltuielile activităților auxiliare	-	-
5. Cheltuielile indirecte de producție	-	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	17.340.935	13.266.627
7. Cheltuielile de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale de administratie	5.187.388	6.350.500
9. Alte venituri din exploatare	793.602	19.238.190
<b>10. Rezultatul din exploatare – profit/(pierdere) (6-7-8+9)</b>	<b>12.947.149</b>	<b>26.154.317</b>

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

**NOTA 5. SITUAȚIA CREANȚELOR ȘI DATORIILOR**

CREANTE	31 decembrie		Termen de lichiditate		31 decembrie
	2008	sub 1 an	peste 1 an	2007	
Clienți și conturi asimilate	5.737.380	5.737.380	-	2.485.310	
Provizioane pentru deprecierea creanțelor-clienți	(600.496)	(600.496)	-	(478.603)	
Avansuri la furnizori pentru servicii	551.096	685.132	-	685.132	
Alte creanțe	6.974.430	6.974.430	-	5.541.513	
<b>Total creanțe</b>	<b>12.662.410</b>	<b>12.662.410</b>		<b>8.233.352</b>	

La 31 Decembrie 2008 au fost create provizioane pentru clienți incerti în suma de 600.496 lei. Provizioanele reprezintă procentul de 100 % a restanțelor care au depășit perioada de 1 an.

Valorile semnificative cuprinse în cadrul „Alte creanțe” sunt:

- Impozit pe profit de recuperat – 887.949 lei – reevaluarea datorțiilor și creanțelor la 31.12.2008 în contextul depreciării monedei naționale a dus la înregistrarea unui impozit pe profit mai mic decât cel cumulat, raportat și plătit până la finele anului 2008. Suma se va recupera după închiderea primului trimestru al anului 2009.
- TVA de recuperat – 901.073 lei- datoria investițiilor realizate în cursul anului 2008, societatea a înregistrat TVA de recuperat. Suma se va recupera în primele 2 luni ale anului 2009.
- Debitori diverși – 5.010.809 lei- suma provine în principal din trecerea, conform prevederilor legale, a avansurilor nedecontate și mai vechi de 90 de zile. Sumele urmează a se încasa/justifica în cursul anului 2009.

DATORII	31 decembrie		Termen de exigibilitate		31 decembrie
	2008	sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani	
Furnizori și conturi asimilate	18.043.343	18.043.343	-	-	16.221.549
Salarii și conturi asimilate	504.066	504.066	-	-	446.543
Impozite și taxe aferente salariilor	303.164	303.164	-	-	501.168
Impozit pe profit curent	-	-	-	-	-
TVA de plată	-	-	-	-	1.260.087
Dividende de plată	327.985	327.985	-	-	2.347.797
Garantii clienți - chiri	4.722.292	-	4.722.292	-	3.082.716



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.  
 NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE  
 PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Alte datorii	3.014.236	3.014.236	-	3.016.304
Datorii catre societatile de leasing	1.319.437	544.522	774.915	-
Sume datorate institutiilor de credit	90.065.372	20.988.434	69.076.938	82.844.134
<b>Total datorii</b>	<b>118.299.895</b>	<b>43.725.750</b>	<b>74.574.145</b>	<b>109.720.298</b>

În cadrul „Alte datorii”, valorile semnificative sunt :

- 2.104.361 lei reprezentand garantii de buna executie retinute conform contractelor incheiate cu furnizorii de echipamente si servicii pentru USC Brasov. Sumele au scadenta de 2 ani.
- 527.237 lei reprezentand avansuri incasate de la clienti – chirii. Suma se compenseaza in 2009.
- 274.487 lei reprezentand TVA neexigibil aferent cheltuielilor de protocol devenite nedeductibile la calculul impozitului pe profit si marfurilor casate ca urmare a depreciilor. Suma se sînge dupa depunerea bilantului si se regularizeaza la decontul de TVA curent.

Societatea are incheiate 3 contracte de leasing, soldul la 31.12.2008 fiind:

- Porsche Leasing: 136.095 lei
- Midocar Leasing: 182.442 lei
- Fortis Lease Romania: 1.000.900 lei

Sumele datorate institutiilor de credit reprezinta soldul la 31.12.2008 al creditorilor obtinute de la banci, dupa cum urmeaza:

- BCR – 3.337.967 lei / 837.591 EUR – sold credit pentru realizarea investitiei Food Court. Suma se achita pana la finele lunii Iulie 2009.
- BCR – 77.047.354 lei/ 19.333.372 EUR – sold credit pentru realizarea Mall Brasov. Suma se achita in rate lunare egale, pe o perioada de 8 ani.
- Unicredit Tiriac Bank – 9.680.051 lei / 2.429.000 EUR – credit linie de lucru. Suma se achita pe o perioada de 2 ani.





## **NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE**

Situațiile financiare anuale au fost întocmite în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991, republicată și cu prevederile cuprinse în Ordinul ministrului finanțelor publice nr.1752/2005. Situațiile financiare anuale au fost elaborate cu respectarea principiilor de bază ale contabilității:

- Principiul continuității activității
- Principiul permanenței metodelor
- Principiul prudenței

Valoarea elementelor patrimoniale a fost determinată pe baza principiului prudenței. Au fost avute în vedere următoarele aspecte:

- a) au fost luate în considerare numai profiturile recunoscute până la data încheierii exercitiului financiar;
- b) s-a ținut seama de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercitiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior, chiar dacă asemenea obligații sau pierderi au apărut între data încheierii exercitiului și data întocmirii bilanțului;
- c) s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor.

- Principiul independenței exercitiului

Înregistrarea tranzacțiilor în contabilitate s-a realizat prin respectarea principiului independenței exercitiului.

Efectele tranzacțiilor și alte evenimente au fost luate în calcul din momentul când acestea s-au produs și nu atunci când a intervenit plata sau încasarea de lichidități sau a echivalentului de lichidități. Procedând astfel s-a dat expresie prevalenței cauzelor asupra efectelor, s-au înregistrat mai întâi angajamentele și apoi executarea lor.

- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv
- Principiul necompensării
- Principiul pragului de semnificație

Datele exercitiului financiar 2008 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior, 2007

### **POLITICI ȘI METODE CONTABILE**

Societatea plătește contribuții pentru asigurări sociale, de sănătate și ajutor de șomaj conform nivelurilor stabilite prin lege și aflate în vigoare în cursul anului, calculate pe baza salariilor brute. Valoarea acestor contribuții este înregistrată în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă cu cheltuielile salariale aferente.

Societatea nu finanțează pensiile și nu are un plan de beneficii în cazul pensionării pentru angajații săi.

Imobilizarile corporale sunt înregistrate la valoarea justă, pe baza reevaluării, în conformitate cu reglementările legale în acest scop, care țin seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și prețul de piață. Valoarea justă a imobilizărilor a fost stabilită pe baza evaluării efectuate de evaluatori autorizați. A fost efectuată și înregistrată reevaluarea imobilizărilor corporale - grupa „Cladiri” la 31 Decembrie 2008, pe baza Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare IVA 1 – Evaluare financiară, în concordanță cu Standardele Internaționale pentru Raportare Financiară.

Metoda de reevaluare este cea bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculată este eliminată din valoarea brută a activului (evaluarea este făcută la valoarea de piață).

Plusul sau minusul rezultat din reevaluarea imobilizărilor corporale este reflectată în debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, după caz.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**



O diminuare rezultată din reevaluare trebuie scăzută direct din orice surplus din reevaluare corespunzător, în măsura în care diminuarea nu depășește valoarea înregistrată anterior ca surplus din reevaluarea pentru același activ.

Rezervele din reevaluarea imobilizărilor corporale constituite în cadrul contului 105, sunt capitalizate prin transferul direct în rezerve, în contul 1065, atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat, respectiv la scoaterea din evidența a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare sau pe măsura utilizării (amortizării) activului de către societate.

Pe măsura cumpărării, imobilizările corporale sunt înregistrate în contabilitate la cost istoric de achiziție (producție) minus amortizarea cumulată, deci în bilanțul contabil se exprimă la valoarea netă. Costul de achiziție este egal cu prețul de cumpărare.

Pentru calculul amortizării se folosește metoda liniară, duratele de viață utilă folosite fiind cele stabilite prin reglementări legale. Grupele principale și duratele normale de funcționare sunt:

Grupa 1 - Construcții:	8 – 60 ani
Grupa 2 – Instalații tehnice, mijloace de transport:	3 – 24 ani
Grupa 3 – Mobilier, aparatura birotică și alte active corporale :	2 - 24 ani

Investițiile efectuate la mijloacele fixe sub forma cheltuielilor ulterioare trebuie să aibă ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și să conducă la obținerea de beneficii economice viitoare. Obținerea de beneficii se poate realiza fie direct prin creșterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare.

În cazul clădirilor, investițiile efectuate trebuie să asigure protecția valorilor umane și materiale și îmbunătățirea gradului de confort și ambianță sau reabilitarea și modernizarea acestora.

Cheltuielile care se fac la mijloacele fixe ce au ca scop restabilirea stării inițiale sunt considerate cheltuieli de reparații.

Elementele de imobilizări corporale care se casează sau sunt retrase din funcțiune sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultată dintr-o asemenea operațiune se determină ca diferență dintre suma obținută și valoarea contabilă netă și este inclusă în rezultatul de exploatare al perioadei.

Activele imobilizate de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli în momentul trecerii în consum și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

În cazul în care valoarea contabilă a unui activ este mai mare decât valoarea sa recuperabilă estimată, valoarea sa contabilă este redusă la valoarea sa realizabilă.

Câștigurile și pierderile din vânzarea mijloacelor fixe sunt determinate în baza valorii lor de vânzare și sunt luate în considerare la stabilirea profitului.

Cheltuielile cu dobânzile aferente împrumuturilor pentru finanțarea construcției și achiziționării mijloacelor fixe nu se capitalizează.

Imobilizările în curs sunt înregistrate la cost și nu se amortizează. Ele vor începe să fie amortizate în momentul în care vor fi transferate în categoria imobilizărilor corporale.

Imobilizările achiziționate în leasing financiar sunt capitalizate și amortizate conform duratei de viață estimată pe aceleași baze ca și imobilizările proprii.

Imobilizările necorporale sunt înregistrate la cost de achiziție și supuse amortizării folosind metoda liniară, pe durata de viață utilă, între 1 și 3 ani. În cazul în care se considera necesar, valoarea contabilă a fiecărei imobilizări necorporale se revizuieste anual.

Imobilizările financiare sunt înregistrate în contabilitate la cost istoric. Dacă valoarea realizabilă este mai mică decât valoarea istorică, se ajustează cu valoarea deprecierii.

Principalele categorii de stocuri sunt de natura mărfurilor.

Stocurile sunt înregistrate la costul lor de achiziție.

Costul de achiziție al stocurilor cuprinde următoarele elemente:

- prețul de cumpărare,

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**



- taxe de import și alte taxe, cu excepția acelor pe care societatea le poate recupera de la autoritățile fiscale,
- costuri de transport și manipulare,
- alte costuri care pot fi atribuite direct achiziției de produse finite, materiale și servicii.

Nu se includ în costul stocurilor:

- pierderile înregistrate peste limitele normal admise,
- cheltuieli de depozitare, cu excepția cazului în care acestea sunt efectuate în cursul producției, înainte de trecerea la o nouă fază de fabricație,
- cheltuielile generale de administrație care nu contribuie la aducerea stocurilor la forma și la locul în care se găsesc în prezent,
- costurile de desfacere.

Evaluarea stocurilor la ieșirea din patrimoniu se face prin aplicarea metodei FIFO "prima intrare – prima ieșire".

Potrivit metodei FIFO bunurile ieșite din gestiune se evaluează la costul de achiziție al primei intrări (lot). Pe măsura epuizării lotului, bunurile ieșite din gestiune se evaluează la costul de achiziție al lotului următor, în ordine cronologică.

Creanțele sunt prezentate în bilanț la valoarea istorică mai puțin ajustarea pentru depreciere în cazul în care s-a constatat că valoarea realizabilă este mai mică decât valoarea istorică. Pentru clienții incerti s-a efectuat o estimare bazată pe analiza tuturor sumelor restante aflate în sold la data bilanțului contabil. Creanțele nerecuperabile sunt eliminate din bilanț la data la care există o hotărâre judecătorească definitivă.

Elementele monetare exprimate în valută sunt raportate utilizându-se cursul de închidere comunicat de Banca Națională a României (BNR). Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, au fost înregistrate la venituri sau cheltuieli, după caz. Cursul de schimb comunicat de BNR pentru sfârșitul exercitiului financiar 2008 a fost: 1 EUR = 3,9852 RON.

Societatea calculează și înregistrează impozitul pe profit pe baza prevederilor Codului Fiscal și a normelor metodologice de aplicare a acestuia. Cota de impozitare în anul 2008 a fost de 16%. Impozitul amânat rezultat în urma aplicării facilității fiscale sub forma deducerii unei amortizări suplimentare de 20% din valoarea imobilizărilor corporale achiziționate a fost transferat, conform OMF 1752/2005 în provizioane pentru impozite.

Repartizarea profitului către acționari sau salariați propusă după data bilanțului contabil, nu este considerată obligație în bilanțul exercitiului curent.

Subvenția de care societatea a beneficiat în urma privatizării, utilizată pentru investiții în mijloace fixe necesare producției, este înregistrată pe venituri treptat, pe durata de viață (pe măsura amortizării) a activelor achiziționate.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



**NOTA 7. PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE**

**Capital social**

La 31 Decembrie 2008, capitalul social subscris si varsat este de 7.443.720 lei și cuprinde 2.977.488 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

**Structura actionariatului**

S.C. NOVA TRADE	74.17 %
S.I.F. MUNTENIA	10%
S.C.UNIREA SHOPPING CENTER S.A.	7,66 %
ALTI ACTIONARI	<u>8,17 %</u>
<b>TOTAL ACTIUNI</b>	<b>100 %</b>

S.C. Unirea Shopping Center SA detine 228.098 actiuni rascumparate.

**NOTA 8. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI DE SUPRAVEGHERE.**

Societatea este condusa de catre un Consiliu de Administratie format din 7 membrii.  
 Indemnizatiile acestora sunt stabilite de catre AGA si sunt cofidentiale.

Numărul mediu al salariatilor in anul 2008 a fost de 164 persoane, fata de 31 Decembrie 2007 cand societatea avea 181 salariati. Din acestia, 9 sunt directori si sefi de serviciu.  
 Cheltuielile salariale inregistrate in anul 2008 au fost de 5.575.826 lei, iar cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala au fost de 1.436.612 lei.  
 Societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si protectia sociala.

**NOTA 9. INDICATORI ECONOMIC – FINANCIARI**

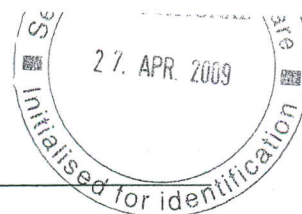
I. INDICATORI DE LICHIDITATE		2007	2008
1	<b>INDICATORUL LICHIDITATII CURENTE</b>		
	A. ACTIVE CURENTE	14.946.779	20.242.321
	B. OBLIGATII CURENTE	40.384.135	43.725.750
	(A/B)	<b>0.37</b>	<b>0.46</b>
2	<b>INDICATORUL LICHIDITATII IMEDIATE</b>		
	A. ACTIVE CURENTE	14.946.779	20.242.321
	B. STOCURI	5.131.283	4.719.193
	C. OBLIGATII CURENTE	40.384.135	43.725.750
(A-B)/C	<b>0.24</b>	<b>0.35</b>	
<b>II. INDICATORI DE RISC</b>			

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



<b>1</b>	<b>INDICATORUL GRADULUI DE INDATORARE</b>		
	A. CAPITAL IMPRUMUTAT	82.844.134	90.065.372
	B. CAPITAL PROPRIU	219.118.134	478.372.584
	(A/B) x 100 < 100%	<b>37.8 %</b>	<b>18,82 %</b>
	A. CAPITAL IMPRUMUTAT	82.844.134	90.065.372
	B. CAPITAL ANGAJAT	301.962.968	568.437.956
	(A/B) x 100 < 100%	<b>27.5 %</b>	<b>15,84%</b>
<b>2</b>	<b>INDICATORUL PRIVIND ACOPERIREA DOBANZILOR</b>		
	A. PROFIT INAINTEA PLATII DOB. SI IMP PE PROFIT	6.277.836	18.341.102
	B. CHELTUIELI CU DOBANDA	3.787.141	7.279.435
	A/B - ori	<b>1.66</b>	<b>2.52</b>
<b>III. INDICATORI DE ACTIVITATE (INDICATORI DE GESTIUNE)</b>			
<b>1</b>	<b>VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOI IMOBILIZATE</b>		
	A. CIFRA DE AFACERI	71.109.140	94.581.296
	B. ACTIVE IMOBILIZATE	323.882.281	585.395.277
	A/B - ori	<b>0.22</b>	<b>0,16</b>
<b>2</b>	<b>VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOI TOTALE</b>		
	A. CIFRA DE AFACERI	71.109.140	94.581.296
	B. TOTAL ACTIVE	339.159.112	606.140.374
	A/B - ori	<b>0.21</b>	<b>0.16</b>
<b>IV. INDICATORI DE PROFITABILITATE</b>			
<b>1</b>	<b>RENTABILITATEA CAPITALULUI ANGAJAT</b>		
	A. PROFITUL INAINTEA PLATII DOB SI A IMP PE PROFIT	6.277.836	18.341.102
	B. CAPITALUL ANGAJAT	301.962.968	568.437.956
	(A/B) x 100	<b>2.08%</b>	<b>3.22 %</b>

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



<b>2</b>	<b>MARJA BRUTA DIN VANZARI - comert</b>		
	A. PROFIT BRUT DIN VANZARI	1.925.139	1.006.695
	B. CIFRA DE AFACERI DIN VANZARI	4.884.062	4.161.795
	(A/B) x 100	<b>39.50%</b>	<b>24.18%</b>
<b>3</b>	<b>MARJA BRUTA DIN VANZARI - total activitate</b>		
	A. PROFIT BRUT	2.490.595	11.061.667
	B. CIFRA DE AFACERI	71.109.140	94.581.296
	(A/B) x 100	<b>3.51%</b>	<b>11.69 %</b>

**Rezultatul pe acțiune**

Calculul rezultatului pe acțiune sunt bazate pe următoarele informații:

	<u>31 decembrie</u> <u>2007</u>	<u>31 decembrie</u> <u>2008</u>
Profitul / Pierderea neta al anului	1.765.743	9.125.672
Numărul de acțiuni	2.082.921	2.977.488
Rezultatul pe acțiune de bază – RON	0.85	3.0648

**NOTA 10. ALTE INFORMAȚII**

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A. este înființată și înregistrată în România, sub nr. J40/7875/1991 și CUI 328521, atribut fiscal R. Activitățile principale ale societății sunt închirierea de spații comerciale și comercializarea de bunuri de larg consum.

Sediul societății este în București, Piața Unirii nr. 1, sector 3, România. Societatea are puncte de lucru în cadrul Aeroportului Internațional București Otopeni precum și la Brașov.

Tranzacțiile realizate cu entitățile din cadrul grupului în anul 2008, au fost următoarele:

	<u>1 Ian - 31 Dec 2007</u>	<u>1 Ian - 31 Dec 2008</u>
<b>Cumparari marfuri si servicii</b>		
Mega Vision	20.466	0
Vega Trade	0	8.028
ADASPED International	6.856	0
Astra Nova Security	1.244.920	2.379.283
Astra Asigurare Reasigurare	185.004	205.397
Pall D'or	490.426	844.060
Nova Trade	5.343.309	1.859.480
Societatea R	88.069	70.528
IBC Modern	0	15.500.000

**Vanzari marfuri si servicii**

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**



Mega Vision	1.198.831	334.108
IBC Modern	0	0
Vega Trade	148.557	133.089
Astra Asig.Reasig.	159.074	250.197
Astra Nova Security	42.893	57.176
Nova Trade	143.187	814.774
Societatea R	74.008	207.964

La 31 decembrie 2008 a fost transferata suma de 4.885.794 lei, din contul „Diferente de pret din reevaluarea imobiliarilor”, in contul „Rezerve din surplusul realizat din rezerve din reevaluare” soldul acestuia din urma fiind de 17.908.025 lei la sfarsitul anului.

**Calculul impozitului pe profit**

	<u>31 Decembrie 2008</u>
<b>Venituri totale</b>	<b>114.837.258</b>
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>103.775.591</b>
<b>Profit / Pierdere bruta</b>	<b>11.061.667</b>
<b>Deduceri fiscale, din care:</b>	<b>21.946.190</b>
- amortizare fiscala	20.737.114
- rezerve legale	447.283
- venituri din provizioane nededuse fiscal	761.793
<b>Cheltuieli nedeductibile fiscal, din care:</b>	<b>26.278.696</b>
- cheltuieli cu impozitul pe profit curent	1.935.995
- amenzi, penalitati	81.837
- cheltuieli protocol > 2%	1.027.410
- cheltuieli sponsorizare	262.360
- amortizare contabila	21.112.205
- provizioane nedeductibile	143.395
- alte cheltuieli nedeductibile	1.715.494
<b>Profit taxabil</b>	<b>13.458.179</b>
<b>Rata impozitului pe profit</b>	<b>16 %</b>
<b>Impozit pe profit impozitat cu 16%</b>	<b>2.153.309</b>
Cheltuieli sponsorizare in limitele prev. de lege.	217.314
<b>Impozit pe profit curent</b>	<b>1.935.995</b>

Carmen Adamescu  
 Presedinte C.A.



Marina Leu  
 Director Economic

